

Bestyrelsens beretning 2005

Bestyrelsen 2005 bestod af: Allan Ladegaard (nr. 82), Mads Christiansen (nr. 114), Jesper Kvistholm (nr. 136 – kasserer) og Klavs Vejlang (nr. 94 – formand).

1. Status på afleveringsforretning

Afleveringsforretningen er hidtil blevet varetaget af bestyrelsen og afleveringsgruppen i fællesskab.

Afleveringsgruppen blev etableret på den stiftende generalforsamling i februar 2005 og består af Jesper Rønne (nr. 116), Finn Jensen (nr. 118) samt Allan Ladegaard (nr. 82) – Frank Vilstrup (nr. 102) har endvidere deltaget i gruppens arbejde indtil nu, men udtræder pr. 23/11-2005.

Der har løbende fra foråret og frem til nu været afholdt møder samt telefoniske drøftelser med kommunen. Afleveringen er fra kommunens side blevet forsinket i forhold til kommunens oprindelige plan grundet dels økonomiske forhold hos kommunens eksterne entreprenør dels personaleændringer på Teknisk Forvaltning.

Kommunen har i en række tilfælde haft dialog med enkelte parceller – bestyrelsen har lagt vægt på at fastholde, at grundejerforeningen **ikke** er part i sagerne men at grundejerforeningen alene skal overtage et område, hvor lokalplanen i rimelig grad er opfyldt og hvor alle eventuelle tvister er afsluttet fra kommunens side.

På møde med kommunen er afleveringsgruppen blevet præsenteret for en lang række billeder fra Højager, der viser hvordan forskellige løsninger er valgt – primært i skel mellem matrikler og rabatterne. Kommunen har i nogle tilfælde valgt at kræve ændringer iværksat mens andre tilfælde er blevet accepteret, da områdets ”helhed” ikke er blevet berørt.

På baggrund af samtalerne med kommunen samt de gennemførte ændringer har grundejerforeningen meddelt kommunen, at grundejerforeningen i forbindelse med afleveringsforretningen ikke vil kræve yderligere ændringer pålagt - kommunen vil i den forbindelse udarbejde en liste over de mindre afvigelser til lokalplanen, der således er accepteret. Efterfølgende vil **lignende** afvigelser på andre matrikler næppe heller kunne afvises.

Med henblik på at sikre tilstrækkelig faglig indsigt i de forskellige hovedemner ved afleveringen – særligt vedrørende asfalt, parkeringsarealer (afgrænsning og underlag), krav til udformning af legeplads mv. har bestyrelsen valgt at engagere Hartvig Consult til at forestå afleveringsforretningen – firmaet har gode referencer fra Parcelhusejernes Landsforening.

Med henblik på at sikre input til Hartvig Consult input til afleveringsforretningen har der af to omgange været runddelt skrivelser / skemaer til alle Grundejere med henblik på at få kommentarer retur – mere end 1/3 af alle har returneret skemaerne. Samtlige kommentarer er tilgået Hartvig Consult sammen med billedmateriale og andre kommentarer fra den fotorunde, der blev gennemført den 23. oktober 2005.

2. Parcelhusejernes landsforening (PL) og forsikringer

Grundejerforeningen har tegnet medlemskab af PL til udgangen af 2006. Ved medlemskab af PL opnås umiddelbart en række fordele i forbindelse med forsikring af foreningen samt adgang til diverse support i forbindelse med foreningens etablering og daglige virke. Nettoomkostninger ved medlemskabet frem til udgangen af 2006 vil være begrænset, da medlemskabet endvidere berettiger rabatter på forsikringer og konsulentbistand.

Omkostninger vil på årsbasis andrage ca. 3.600 DKK. Foreningens forsikring vil blive tegnet via PL og omfatter alle de forsikringer, som foreningen har brug for – prisen er 1.000 DKK/år – forsikringspakken er ikke tilgængelig udenom PL.

Til orientering omfatter forsikringerne følgende områder:

- Arbejdsskadeforsikring
- Kautionsforsikring (underslæbsforsikring)
- Retshjælpsforsikring
- Erhvervsansvarsforsikring
- Bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring

Det er bestyrelsens opfattelse at medlemskab af PL med mellemrum bør tages op til overvejelse, men at et medlemskab i foreningens første år vil være fordelagtigt.

3. Opfølgning på udestående emner fra den stiftende generalforsamling

a. Engelbjerggård – medlemskab

I forlængelse af drøftelserne på den stiftende generalforsamling er Engelbjerggård (Højager 93) optaget som medlem af foreningen med virkning fra foreningens opstart. Der var nogen uklarhed om udgangspunktet, da Lokalplanen og andet materiale ikke stemmer helt overens, men Engelbjerggård opfattede medlemskabet som givet, hvorefter alle var enige.

b. Antenneforening

Der var i foråret sonderinger på området – konklusionen var, at der ikke ville være økonomiske fordele forbundet med etablering af en antennelignende forening for beboerne på Højager.

c. Opkrævning af kontingent via ejendomsskatten

Som aftalt på den stiftende generalforsamling vil foreningens kasserer sørge for, at det kommende års kontingent opkræves via Kommunen - alle kontingenter for det foregående år er betalt, hvorfor det ikke har været nødvendigt at formalisere rykkerprocedurer mv.

d. Hjemmeside

Er under etablering under navnet www.hojager.net – foreningen kunne godt bruge en WEB-master, der kunne hjælpe med design og generelt setup.

4. Snerydning 2005 / 2006

Ingen tvivl om, at det for 2004/2005 var en opgave, som kommunen havde lovet at tage sig af, men alle i foreningen fik at føle, hvordan kommunens prioriteringen blev effektueret – vurderingen er, at Højager i den sammenhæng nok ikke blev anderledes prioriteret end andre boligområder, som Kommunen skal tage sig af.

Uanset om området bliver overdraget fra Kommunen eller ej inden vinteren er over os vedtog bestyrelsen derfor, at foreningen selv skal lave de fornødne aftaler med private firmaer med henblik på at sikre både grusning og eventuel snerydning.

Der er derfor indgået aftale med Hvidholm Haveservice vedrørende snerydning for 2005 - 2006. På baggrund af det accepterede tilbud er der afsat 10.000 DKK til området i budgettet for 2005 - 2006.

Aftalen om snerydning omfatter IKKE fortovsarealer ud for hjørnegrundene – ansvaret for snerydning af disse områder påhviler alene nævnte grundejere.

5. Græsslåning på fællesarealerne

I forbindelse med kontakten til flere private firmaer vedrørende snerydning 2005 - 2006 pågår forhandlinger om vilkår for græsslåning og vedligehold af de fælles områder – i budgettet er der afsat 10.000 DKK for 2005-2006.

De fælles områder omfatter IKKE rabatterne ud for de enkelte matrikler – disse områder skal vedligeholdes af de enkelte grundejere.

6. Legeplads og fodboldbane

I løbet af foråret blev der nedsat et legepladsudvalg bestående af (Lene (nr. 96), Britta (nr. 102), Gitte (nr. 116) samt Marianne (nr. 124)). På baggrund af dialog med flere forskellige professionelle producenter fremkom udvalget med nogle generelle anbefalinger samt to konkrete løsningsforslag. Udvalgets anbefalinger og forslag vil blive brugt i forbindelse med foreningens senere forhandlinger med Kommunen om etablering af legepladsen.

Da etablering og finansiering af legepladsen givetvis vil være den næststørste investering for foreningen (den største vil blive vejfonden) vil bestyrelsens sikre, at proceduren i den forbindelse bliver så åben og demokratisk som muligt.

Derfor vil der i løbet af foråret 2006 – efter det økonomiske grundlag i forbindelse med afleveringsforretningen med kommunen er aftalt endeligt – blive lagt op til en "forslagsrunde" (dvs. indhentning af forslag til legepladsens indhold og udseende – inkl. økonomi), hvor alle vil få mulighed for at fremkomme med forslag – alle forslag vil blive gjort tilgængelige på foreningens hjemmeside. Herefter vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med valg af forslag på dagsordenen.

I forbindelse med etablering af legepladsen har bestyrelsen endvidere drøftet etablering af en fodboldbane. Der var enighed om, at den bedste placering ville være i fællesområderne ud for Højager 120 (og delvist Højager 136) – lige syd for legepladsen. Placeringen er accepteret af relevante grundejere.

7. Etablering af Ordensreglement

I henhold til vedtægternes §6 stk 4 **kan** foreningen vælge at udarbejde et ordensreglement. Ordensreglementet fremstår ofte som henvisninger og referencer til forskellige lovtekster og den gældende lokalplan. Hertil kommer eventuelt formuleringer vedrørende områdets ydre fremtræden (oprydning, hækklipning mv.).

Bestyrelsen har haft drøftelser om etablering af et sådant ordensreglement men pt. valgt ikke at fremkomme med et konkret forslag – generalforsamlingen 2005 kan eventuelt pålægge bestyrelsen at udarbejde et forslag frem til næste generalforsamling.

Bestyrelsen vil dog opfordre alle til at efterleve gældende regler (og dermed undlade at sætte naboer og foreningen i en "penibel" situation) og vil her særligt henvise til hegnsloven helt generelt samt lokalplanens regler for parkering (§7), hvorefter:

1. kun køretøjer på indtil 3.500 kg totalvægt må være henstillet på parcellerne
2. at der skal være parkeringsareal svarende til 2 biler på hver parcel samt
3. at langtidsparkering af campingvogne, både og lignende kun må finde sted på de enkelte parceller

8. Etablering af Vejfond

Det er bestyrelsens opfattelse, at der skal etableres opsparing til en vejfond så hurtigt som muligt. Rent formelt foreslås vejfonden først etableret på generalforsamlingen i 2006, da udviklingen i foreningens cash-flow er lidt uvist så længe beslutning særligt vedrørende legeplads er udestående og konsulentonorarer ikke er betalte. På 2006 generalforsamlingen kan et større beløb herefter overføres som en engangsbetaling (f.eks. 40.000 DKK, såfremt det fremlagte budget overholdes), hvorefter årlige bidrag skal sikre den fornødne opsparing.

Frem til generalforsamlingen i 2006 bør bestyrelsen pålægges at fremkomme med en kalkulation på den nødvendige opsparing til en vejfond.

9. Placering af foreningens kapital

Foreningens kapital er pt placeret på en foreningskonto i Nordea, Hinnerup. Indlånsrenten er ikke imponerende, hvorfor bestyrelsen ønsker at placere potentielle "vejfondmidler" i danske statsobligationer i henhold til vedtægternes §6 stk 6, så snart der er overblik over foreningens cash flow i 2006 – kunne f.eks. blive aktuelt efter april 2006.

10. Meddelelser fra Kommunen

I brev af 14. november 2005 har kommunen bedt grundejerforeningen **præcisere** overfor medlemmerne, at arealet omkring Højager er forpagtet ud som landbrugsjord, og at landbrugsarealerne **ikke** må bruges til haveaffald mv. og samtidig **opfordre** medlemmerne til at aflevere haveaffald på genbrugsstationen.

Det være hermed gjort.

11. Regnskab, Budget samt kontinget for 2006

I forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen er bestyrelsen blevet forespurgt om yderligere forklaringer på de regnskabsmæssige og de budgetterede poster.

På de efterfølgende to sider fremgår regnskab 2005 samt budget 2006 med uddybende kommentarer.

Som det fremgår foreslår bestyrelsen det årlige kontingent hævet fra 1.200 DKK til 1.500 DKK pr. år. Baggrunden for den foreslåede forhøjelse er bestyrelsens ønske om at få et hurtigt "afsæt" til etablering af en vejfond. Et løft på 300 DKK pr. år vil betyde ca. 12.000 DKK mere i årlig opsparing. Det skal bemærkes, at det ikke er målet at lave en "overformuende" forening og såfremt det senere viser sig, at kontingentet er for højt i forhold til den nødvendige opsparing, må kontingentet sættes ned.

12. Gadelys på Højager

Allerede på mødet med Kommunen i november 2004 blev det nævnt, at gadebelysningen på Højager var for skarp. På trods af mange opfordringer til at komme med løsningsforslag er der pt ikke kommet forslag fra kommunen til løsning af problemet.

Med henblik på at kvantificere problemets omfang forud for afleveringsforretningen skal det i forbindelse med generalforsamlingen afklares, hvor mange ejendomme, der bliver generet af det kraftige lys – herefter må løsningsforlag etableres under overskriften "helhedsløsning".

13. På valg ved Generalforsamling 2005

1. 2 B-medlemmer – stikvej 1 og 3 (Allan og Mads) – begge er villige til genvalg men viger gerne pladserne
2. 2 B- suppleanter (pt. er det Henrik (72) og Michael (96))
3. 1 revisor (pt. er det Morten (92) og Ole (76)) – en skal fortsætte
4. Revisor-suppleant (pt. Lars (108))

Budget og regnskab
1. februar 2005 - 30. september 2005

Resultatopgørelse

alle beløb i kr.	Regnskab	Budget
Indtægter		
		Fra en enkelt parcel - indbetalt i oktober 2005
1 Kontingent - betalt	42,000.00	-
2 Kontingent - udestående	1,200.00	-
3 Renteindtægt, Driftskonto	43.03	-
4 Renteindtægt, Vejfond	-	-
5 Obligationsrenter	-	-
Indtægter i alt	43,243.03	-
Udgifter		
10 Abonnement, Parcelhusejernes	-	-
11 Forsikring	-	-
12 Gebyrer mv.	-	-
13 Administration	338.00	-
	Generalforsamling 2004	
14 Diverse vedligehold	-	-
15 Snerydning	-	-
16 Græsslåning	-	-
17 Festarrangementer	-576.00	-
	Fastelavn og Sct. Hans	
18 Diverse anskaffelser	-	-
19 Konsulenthonorar	-	-
Udgifter i alt	-238.00	-
Årets resultat	43,481.03	-
Disponering:		
Løbende drift:	43,481.03	-
Hensættelse til vejfond:	-	-
Balance		
	Primo (1. Feb 05)	Ultimo (30. Sep 05)
Aktiver		
50 Driftskonto	-	42,619.03
51 Vejfonds-konto	-	-
52 Diverse tilgodehavender	-	1,200.00
Aktiver i alt	-	43,819.03
Passiver		
60 Hensættelse - Vejfond	-	-
61 Øvrig Egenkapital	-	43,481.03
62 Diverse skyldige poster	-	338.00
Passiver i alt	-	43,819.03

Udarbejdet den: 1/11-2005

Revideret den: 1/11-2005

Jesper Kvistholm

Morten Olesen

Ole Andersen

Budget og regnskab
1. oktober 2005 - 30. september 2006

Resultatopgørelse

alle beløb i kr.	Regnskab	Budget
Indtægter		
	41 parceller af 1.500 kr	
1 Kontingent - betalt	-	61,500.00
2 Kontingent - udestående	-	-
3 Renteindtægt, Driftskonto	-	300.00
4 Renteindtægt, Vejfond	-	-
5 Obligationsrenter	-	-
Indtægter i alt	-	61,800.00
Udgifter		
	Omtalt i Bestyrelsens beretning	
10 Abonnement, Parcelhusejernes	-	3,580.00
11 Forsikring	-	1,000.00
12 Gebyrer mv.	-	500.00
13 Administration	-	1,500.00
	Kommunen 410 - Nordea 90	
14 Diverse vedligehold	-	-
	Internet: 500 Generalforsamling: 1.000	
15 Snerydning	-	10,000.00
16 Græsslåning	-	10,000.00
17 Festarrangementer	-	1,000.00
	Fastelavn og Sct. Hans	
18 Diverse anskaffelser	-	-
19 Konsulenthonorar	-	20,000.00
	Ordinært iht. tilbud: 13.125 Diverse support e/regning: 6.875	
Udgifter i alt	-	47,580.00
Årets resultat	-	14,220.00
Disponering:		
Løbende drift:	-	14,220.00
Hensættelse til vejfond:	-	-
Balance		
	Ultimo (30. Sep 05)	Ultimo (30. Sep 06)
Aktiver		
50 Driftskonto	42,619.03	58,039.03
51 Vejfonds-konto	-	-
52 Diverse tilgodehavender	1,200.00	-
Aktiver i alt	43,819.03	58,039.03
Passiver		
60 Hensættelse - Vejfond	-	-
61 Øvrig Egenkapital	43,481.03	58,039.03
62 Diverse skyldige poster	338.00	-
Passiver i alt	43,819.03	58,039.03

Udarbejdet den: 1/11-2005

Revideret den: 1/11-2005

Jesper Kvistholm

Morten Olesen

Ole Andersen